RESEARCH HIGHLIGHTS

Socio-Economic Series Issue 65

ALTERNATE TENURE ARRANGEMENTS

Introduction

Canadians use a variety of tenure arrangements to acquire housing. Common forms of tenure include freehold ownership, condominium ownership, and rental. Alternate tenure arrangements are less widely used, but nonetheless have the potential to increase the range of affordable housing options to meet changing consumer preferences and needs. To help increase awareness of the types and range of alternate tenure arrangements, as well as their potential to increase housing affordability, CMHC carried out research and produced a report named "Alternate Tenure Arrangements". The report presents the results of this research and discusses and compares the various types of alternate tenure arrangements that are currently available in Canada. These include life leases, equity co-ops, leaseholds, and shared equity arrangements. The report also includes a discussion on cohousing, which is a newly emerging form of collaborative housing that can feature a variety of tenure types.

Objectives and Methodology

The objectives of this research were:

1. To develop a report on the range and types of alternate tenure arrangements that are currently available in Canada; and

2. To assess the extent to which housing projects using various types of alternate tenure arrangements are meeting residents' needs, preferences, and expectations.

The research included reviewing current literature on the range of alternate tenure arrangements that are available in Canada and carrying out 30 case studies of housing projects across Canada featuring various types of alternate tenure arrangements. The case study research involved visits to each of the projects, in-depth interviews with the project administrators and sponsors, and interviews with residents.

Findings

Impact on Affordability

Alternate tenure arrangements have the potential to create housing that is affordable relative to market levels, especially over time. For example, two-bedroom ground oriented units in a 13 year old equity co-op in Surrey, a suburb of Vancouver, have sold for $69,000 since the day the project opened in 1987. In 2000, this is less than one-third the cost of new row units. Although some co-op members are concerned about the inability to realize any equity gains, others believe that the objective of the co-op to provide affordable housing in the long term can only be met if capital appreciation is not permitted. Other equity co-ops are tied to more flexible arrangements - 85% of market value for example, or equity gains equivalent to increases in the Consumer Price Index. New legal structures for equity co-ops in some provinces have made financing easier, thus increasing the accessibility of these projects for prospective members.

In a similar fashion to some equity co-ops, many life lease projects are based on a model whereby entrance fees will

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

not increase over time, meaning that they too will become increasingly affordable in future years. The non-profit nature of almost all life lease projects may also result in savings in capital and operating costs. The fact that life lease projects are financed by their residents may create some cost-savings during the development process, in addition of course to providing the means by which the projects are created in the first place. Leasehold arrangements also have the potential to reduce housing costs and enhance affordability. Purchasers of leasehold interests do not buy the so-called reversionary interest in the land, meaning that at the end of the lease term the land reverts to its owner. Leasehold buyers may also benefit from various other savings if landlords can reduce costs for items such as legal and servicing costs.

Cohousing communities value diversity and try very hard to include residents of all income levels. On occasion, this has been possible because of special arrangements made with municipalities to allow a greater than normal number of units in exchange for the provision of below-market housing units. In other cases, cohousing communities have created an internal financial framework that allows lower income households to live in the community.

An example of an alternate tenure arrangement where the affordability impacts are immediate rather than long term is shared equity. One of the case study projects in the report is able to create homeownership opportunities for very low income households, even those on social assistance.

Resident Characteristics and Level of Satisfaction with Housing

Life lease projects are exclusively inhabited by people over the age of 55. Most equity co-ops are as well, although there are a few family projects and some projects that include both seniors and families. The two shared equity case studies in this study are aimed at families, but the other two models – cohousing and residential leasehold – attract all household types.

By and large, consumers of all the tenure types assessed in this report were very satisfied with the choice of tenure they had made. Some were more satisfied than others, although where some degree of dissatisfaction was evident, it was often due to external factors not related to the form of tenure – weak housing markets for example. The source of satisfaction varied, but often was related to a strong sense of community that residents had not experienced in their former accommodation.

Sponsorship and Community Partnerships

All but two of the tenure types included in this report rely to a greater or lesser degree on community partnerships to sponsor them, develop them, finance them, and operate them. The two exceptions are residential leasehold projects, where projects are typically developed in much the same way as market condominium projects, and cohousing communities, which are created and developed by their members.

Life lease projects are almost always sponsored by community non-profit organizations such as churches and service clubs, although one life lease project in Canada has been sponsored by a municipality, and two others by a non-profit property management company. Only one privately owned life lease project was identified during the study. Community based non-profit organizations are an integral and critical component of the development process for life lease housing. Without their involvement, there would only be a fraction of the number of life lease projects that currently exists. Not only do community sponsors provide valuable resources and services during the development and construction process, their ongoing involvement in the management and operation of the projects they helped to create is also critical.

Equity co-ops may develop on the initiative of their members, but in other cases they have been sponsored by churches and municipalities, on occasion as the preferred tenure type for land leased from municipalities or other public agencies. Non-profit development consultants or resource groups can also be instrumental in the development of equity co-operatives.

The shared equity projects identified in the report and included as case studies involve a range of partners, including municipal and provincial governments; educational institutions; and private sector partners such as lenders, realtors, and contractors.

Housing Form

Most life lease projects are high rise or low rise apartments, although one ground oriented development was identified during the study. Similarly, almost all recent equity co-operatives are high rise or low rise apartments,

although one new project and several older ones also provide ground oriented accommodation. Residential leaseholds vary considerably, from single family housing on large suburban lots to high rise apartments. Most of the cohousing communities in Canada are low rise apartments or townhouses, although there is one single family development in a more rural area. Shared equity projects tend to be lower density than the other tenure types – both case studies involved single family housing.

Sources of Financing

Some equity co-ops and some life lease projects were financed entirely by member equity. Others rely to a greater or lesser degree on mortgage financing from traditional lenders such as banks and credit unions, as do residential leasehold and cohousing communities. Some shared equity projects rely significantly on funding from municipal and provincial governments.

Potential for Growth

Fifteen years ago there were no life lease projects in Canada – now there are about 200. The life lease model provides a way to combine the desire of many community based non-profit organizations to help meet housing needs in their communities with the desire of many Canadians to find housing more suitable to their needs than the single family house they may have lived in for most of their adult lives. In view of the aging of the Canadian population, it seems highly probable that the number of life lease projects will continue to grow in the future.

Other alternate tenure arrangements have also become more common as projects are built and people become more aware of their potential. The ability to strata title individual units in equity co-ops in Alberta and Québec is encouraging the development of that tenure type in those provinces. Although there are only a few occupied cohousing communities at the moment, their successful creation and the satisfaction of their residents are helping to foster the development of similar communities in other centres. Leaseholds can provide housing that is more affordable than housing built on freehold land, a fact that has helped to develop and market leasehold projects in several provinces.

Findings - Specific Tenure Types

Life Leases

Definition: A life lease is a legal agreement that permits its purchaser to occupy a dwelling unit for life in exchange for a lump sum payment (entrance fee) and a monthly payment to cover the project management fees and maintenance and operating costs. Most life lease projects are sponsored by community based non-profit organizations. Residents in life lease projects are 55+.

The first life lease projects in Canada were developed in Manitoba and Saskatchewan in the late 1980's, encouraged in part by government programs that resulted in the creation of joint life lease/rent supplement projects. Activity in other provinces has increased rapidly in recent years, although there are no life lease projects east of the Ontario/Québec border. There are probably close to 200 life lease projects now in existence, the bulk of them in Manitoba and Ontario.

Life lease projects vary widely from one province to the next and indeed from one neighborhood to the next. In Manitoba, life lease residents are considered tenants and are subject to the Landlord and Tenant Act. In Ontario, the Ontario New Home Warranty Program does not enroll life lease projects because they involve leases, not agreements of purchase and sale. In BC, life lease residents qualify for the Homeowner Grant, which helps to defray property taxes. In Saskatchewan and Alberta, life lease residents are viewed not as owners, but as purchasers of a life interest in their unit. They are not considered to be tenants.

Other major differences are how entrance fees are paid (some require entrance fees to be paid in full at move-in; others allow financing) and how are they are refunded (on exit, entrance fees may be refunded: at the same level paid; at market levels, at the original level plus a share of market appreciation (if any); or at the original level less a continually increasing percentage); the extent of guaranteed sponsor buy-backs in the event of move-out or death (very common in Western Canada); and the range of services provided.

Equity Co-ops

Definition: An equity co-op is a co-op housing development financed by its members. No government subsidies were involved in the projects examined.

Although equity co-ops have existed in the United States for decades, the oldest project in Canada was built in the late 1980's. Since then, 18 purpose built equity co-ops have been developed in BC, Alberta, and Québec, 12 of them for the 55+ market. Only 10 continue to function as equity co-ops, all outside BC. Equity co-ops in BC have been affected by poor market conditions since 1994, which have adversely affected several projects. This is partly because co-op members in BC do not hold individual title to their units, meaning all members share in the liability created when another member defaults. To overcome current market problems some BC equity co-ops have converted to strata title (condominium) status. Others are in the process of converting to strata title. Although two of the co-ops were developed on leased land, residents have been permitted to buy the freehold title to their sites.

Dwelling units in co-op housing projects in Alberta and Québec are strata titled, meaning individuals can arrange their own mortgage financing, and if one member defaults on his or her obligations, the others are not responsible for the debt This arrangement has encouraged the development of equity co-ops in these two provinces.

Leaseholds

Definition: a lease is a right in real property granted through a contractual arrangement whereby one party (the landlord) gives up some rights to immediate possession of the property to the other party (the tenant) but retains ultimate ownership of the property. When the lease ends, the property and improvements revert to the landlord. Housing may be built on land that is available for long term lease.

Residential leaseholds in Canada were fairly common in the 1960's and 1970's. They are now available in the following situations:

1. Ongoing municipal government involvement in land leasing: Vancouver is the major practitioner of this, mainly for reasons of retaining control over future redevelopment opportunities. North and West Vancouver have also leased land to facilitate the development of affordable housing for certain groups such as seniors.
2. Ongoing federal government involvement in land leasing: mostly in national parks, but also in special cases such as Harborfront.
3. First Nations.
4. Universities – UBC, Simon Fraser, University of Guelph.
5. Private sector Ontario retirement communities.

Because residents of housing built on leased land have to relinquish the land and often the improvements to the landlord when the lease ends, the housing so produced is usually less expensive than housing built on land owned by the occupant. As a result, leasehold arrangements have the potential to reduce housing costs and enhance affordability.

Shared Equity

Definition: shared equity refers to tenure arrangements which are designed to make homeownership easier and more accessible for people with low incomes.

There are a few newly emerging shared equity arrangements in Canada. This research focuses on two. Some shared equity arrangements seem to provide a workable solution to inner city housing problems in Prairie cities and other cities where there is low cost inner city housing stock in need of repair. Buyers of houses purchased and rehabilitated under the terms of these arrangements are able to earn equity in their homes over a period of years by a combination of good payment records and participation in the management and operation of their housing project. Co-op members tend to be extremely satisfied with the nature of these arrangements. Thanks to the stability in their housing situation, some have even been able to move from social assistance to employment.

Cohousing

Definition: Cohousing is short for Collaborative Housing. In a cohousing community, each household has a private self-contained residence but also shares common facilities with other residents, such as a kitchen and dining hall, children's playrooms, workshops, guest rooms, and laundry facilities.

There are only five occupied cohousing communities in Canada - four in BC and one in Ottawa – although 16 others are in various stages of development. Residents of cohousing communities tend to be extremely satisfied, in large part because residents "self-select": they choose cohousing for their residential environment.

CMHC and the Canadian Centre for Public Private Partnerships in Housing

CMHC's Canadian Centre for Public-Private Partnerships in Housing (CCPPPH) promotes and facilitates partnerships to increase the supply of affordable housing. The Centre gives advice on legal, financial and regulatory solutions, experiments with new financing and tenure agreements and disseminates information on successful practices. The Centre actively seeks out partnerships, especially at the grassroots level with such organisations as existing non profit agencies who were previously involved in the provision of social housing, faith groups, ethnic and cultural organisations, builders, developers and municipalities.

The Centre provides a number of tools to assist in developing affordable housing, including:

- "best practices" guides,
- partnership research,
- expert advice,
- new business leads,
- interest-free Proposal Development (PDF) loans, and
- facilitating access to mortgage insurance to assist groups access low-cost housing financing.

CMHC Research on Producing Affordable Housing in Canada Through PPPs

CMHC has completed a number of research reports and case studies, available through CMHC's Canadian Housing Information Centre, which examines a range of alternative measures which could be employed to support the creation of affordable housing in Canada through public-private partnerships. The following lists both published reports currently available and upcoming research to be published in the near future.

Published Research

- Guide to Affordable Housing Partnerships
- The Role of Public-Private Partnerships in Producing Affordable Housing: Assessment of the U.S. Experience and Lessons for Canada
- Municipal Regulatory Initiatives: Providing for Affordable Housing
- CMHC's Affordable Housing Web Page (www.cmhc-schl.gc.ca)
- Comprehensive Analysis of Self-Build Housing Experiences
- Public-Private Partnerships in Municipal Infrastructure
- Housing Trust Funds: Their Nature, Applicability and Potential in Canada,
- Guide to Creating Housing Trust Funds in Canada
- Municipal Planning for Affordable Housing

Upcoming Research

- Affordable Housing Solutions: 15 Successful Projects
- Background Research on Philanthropic Support for Affordable Housing

Project Manager: David Scherlowski, Research Division

Research Report: *Alternate Tenure Arrangements*

Research Consultant: Kathleen Mancer Consulting (Vancouver), OSI TandemCoop Resources (Winnipeg), Langlais et Associés (Montréal)

A full report on this project is available from the Canadian Housing Information Centre at the address below.

Housing Research at CMHC

Under Part IX of the National Housing Act, the Government of Canada provides funds to CMHC to conduct research into the social, economic and technical aspects of housing and related fields, and to undertake the publishing and distribution of the results of this research.

This fact sheet is one of a series intended to inform you of the nature and scope of CMHC's research.

The **Research Highlights** fact sheet is one of a wide variety of housing related publications produced by CMHC.

For a complete list of **Research Highlights**, or for more information on CMHC housing research and information, please contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
700 Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7

Telephone: 1 800 668-2642
FAX: 1 800 245-9274

OUR WEB SITE ADDRESS: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Research

The information in this publication represents the latest knowledge available to CMHC at the time of publication and has been thoroughly reviewed by experts in the housing field. CMHC, however, assumes no liability for any damage, injury, expense or loss that may result from the use of this information

NHA 2266

LE POINT EN RECHERCHE

Série socio-économique Numéro 65

MODALITÉS D'OCCUPATION NON TRADITIONNELLES

Introduction

Les Canadiens se servent d'une gamme de modalités d'occupation pour acheter leurs logements. Parmi les modes répandus d'occupation, on constate la propriété absolue, la copropriété et la location. Les autres modalités d'occupation sont moins utilisées, mais elles pourraient augmenter la gamme des options de logements abordables afin de répondre aux nouvelles préférences et aux nouveaux besoins des consommateurs. Afin d'aider à accroître la sensibilisation aux types et à la gamme des autres modes d'occupation, et à leur potentiel d'accroître l'abordabilité du logement, la SCHL a effectué des recherches et préparé un rapport qui se nomme « Modalités d'occupation non traditionnelles ». Le rapport présente les résultats de cette recherche et décrit et compare différents modes d'occupation qui sont actuellement disponibles au Canada. Parmi ces modes, on constate les baux viagers, les coopératives d'habitation à capitalisation, la location foncière et la possession avec participation à la mise de fonds. Le rapport présente aussi une description de l'habitation communautaire, soit une forme émergente d'habitation fondée sur la collaboration qui peut présenter une gamme de modes d'occupation.

Objectifs et méthodes

Les objectifs de cette recherche étaient :

1. de préparer un rapport sur la gamme et les types des autres modes d'occupation qui sont actuellement disponibles au Canada;
2. d'évaluer jusqu'à quel point les aménagements résidentiels proposant d'autres types de modes d'occupation répondent aux besoins, aux préférences et aux attentes des résidents.

Cette recherche a compris l'examen de la documentation pertinente sur la gamme des autres modes d'occupation disponibles au Canada ainsi que 30 études de cas d'aménagements résidentiels partout au Canada offrant diverses modalités d'occupation. La recherche sur ces études de cas comportait des visites à chaque aménagement, des entrevues approfondies avec les administrateurs et les commanditaires et des entrevues avec les résidents.

Résultats généraux

Impact sur l'abordabilité

Les autres modes d'occupation ont le potentiel de créer du logement qui est abordable par rapport aux prix du marché, particulièrement au fil des ans. Les logements de deux chambres avec entrée privée, par exemple, dans une coopérative d'habitation à capitalisation vieille de 13 ans à Surrey, une banlieue de Vancouver, se sont vendus 69 000 $ depuis l'ouverture de cet ensemble d'habitation en 1987. En 2000, ce montant représente moins que le tiers du coût de nouveaux logements en rangée. Bien que certains membres de la coopérative s'inquiètent de leur incapacité à capitaliser, d'autres croient que l'objectif de fournir à long terme du logement abordable de la coopérative ne peut être atteint que si on interdit les gains en capitaux. D'autres coopératives d'habitation à capitalisation sont liées à des modalités plus souples, 85 % de la valeur commerciale par exemple, ou des gains de l'avoir équivalents aux augmentations de l'indice des prix à la consommation. De nouvelles modalités juridiques pour les coopératives d'habitation à capitalisation dans certaines provinces ont facilité le financement, accroissant ainsi l'accessibilité de ces ensembles pour les membres éventuels.

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

D'une façon comparable à certaines coopératives d'habitation à capitalisation, de nonbreux ensembles d'habitation à baux viagers se fondent sur un modèle où les droits d'entrée n'augmenteront pas au fil des ans, ce qui fait que ces logements deviendront de plus en plus abordables dans les années à venir. Le caractère sans but lucratif de presque tous les aménagements à baux viagers peut aussi produire des économies d'investissement et de coûts d'exploitation. Le fait que les ensembles à baux viagers soient financés par les résidents peut créer certaines économies de coûts au cours de leur construction, en plus de fournir aussi les moyens qui mènent à la création de ces ensembles.

Les modes d'occupation par location foncière ont aussi le potentiel de réduire les coûts du logement et d'accroître l'abordabilité. Les acheteurs d'une location foncière n'achètent pas ce que l'on appelle l'intérêt réversif dans le terrain, ce qui signifie qu'à la fin du bail le terrain revient à son propriétaire. Les acheteurs d'une location foncière peuvent aussi profiter de diverses autres économies si les propriétaires-bailleurs peuvent réduire les frais juridiques et les frais de viabilisation.

L'habitation communautaire valorise la diversité et on y consacre beaucoup d'efforts pour attirer des résidents provenant des différentes couches de revenu. Cela a parfois été possible à cause d'accords spéciaux avec les municipalités permettant un plus grand nombre de logements que normal en échange d'une offre de logements à un loyer inférieur à celui du marché. Dans d'autres cas, l'habitation communautaire a créé un mécanisme financier interne permettant aux ménages à revenu moins élevé de vivre dans la communauté.

La possession avec participation à la mise de fonds est un exemple d'un mode d'occupation différent où l'incidence sur l'abordabilité est immédiate plutôt qu'à long terme. Le rapport présente une étude de cas d'un aménagement qui vise à donner accès à la propriété résidentielle aux ménages à très faible revenu, même à ceux qui vivent de l'aide sociale.

Caractéristiques des résidents et niveau de satisfaction par rapport à leur logement

Les aménagements à baux viagers sont exclusivement occupés par des gens ayant plus de 55 ans. Cela est vrai aussi pour la plupart des coopératives d'habitation à capitalisation, bien qu'il existe quelques ensembles pour les familles et d'autres qui accueillent à la fois des personnes âgées et des familles. Les deux études de cas présentées dans ce rapport visent une clientèle de familles. Les deux autres modèles, l'habitation communautaire et la location foncière, attirent tous les genres de ménages.

En général, les consommateurs de tous les modes d'occupation étudiés dans le présent rapport étaient très satisfaits de leur choix. Certains étaient plus satisfaits que d'autres, bien que lorsqu'il y avait une certaine insatisfaction, elle était souvent attribuable à des facteurs externes distincts du mode d'occupation, par exemple les faibles marchés du logement. La source de satisfaction variait, mais elle était souvent liée à un solide sentiment de communauté que les résidents n'avaient pas connu dans leur ancien logement.

Commandites et partenariats communautaires

À l'exception de deux modes d'occupation décrits dans le présent rapport, toutes les modalités dépendent à un degré variable de partenariats communautaires qui les commanditent, qui assurent leur développement, les financent et les font fonctionner. Les deux exceptions sont les ensembles de location foncière où, normalement, le développement fonctionne de façon très semblable à un ensemble de logement en copropriété, et l'habitation communautaire qui est créée et aménagée par ses membres.

Les ensembles à baux viagers sont presque toujours commandités par des organisations sans but lucratif de la collectivité telles que des églises et des clubs sociaux, bien qu'un ensemble à baux viagers au Canada ait été commandité par une municipalité et que deux autres l'aient été par une entreprise sans but lucratif de gestion immobilière. L'étude a permis d'identifier seulement un ensemble à baux viagers privé. Les organisations sans but lucratif de la collectivité sont un élément intégral et essentiel du développement des ensembles à baux viagers. Sans leur participation, il n'y aurait qu'une fraction du nombre actuel d'ensembles à baux viagers. Les commanditaires communautaires fournissent non seulement des ressources et des services des plus utiles au cours de l'étape de développement et de construction, mais leur participation continue à la gestion et au fonctionnement des ensembles qu'ils ont aidé à créer est tout aussi essentielle.

Les coopératives d'habitation à capitalisation peuvent naître à cause de la volonté de leurs membres, mais dans certains cas, elles ont été commanditées par des églises ou des municipalités, parfois comme mode préféré d'occupation de terrains cédés à bail par les municipalités et d'autres organisations publiques. Des conseillers ou des groupes de ressources sans but lucratif du domaine de l'aménagement résidentiel peuvent aussi contribuer à la création des coopératives d'habitation à capitalisation.

Les ensembles à possession avec participation à la mise de fonds décrits dans le présent rapport et faisant partie des études de cas comportaient toute une gamme de partenaires, y compris les administrations municipales et les gouvernements provinciaux, des établissements d'enseignement et des partenaires du secteur privé tels que des prêteurs, des agents immobiliers et des entrepreneurs.

Formes des logements

La plupart des ensembles à baux viagers sont des tours d'appartements ou des immeubles de faible hauteur, bien qu'un ensemble de logements à baux viagers avec entrées privées ait été découvert au cours de l'étude. De façon semblable, presque toutes les coopératives récentes d'habitation à capitalisation sont des tours d'appartements ou des immeubles de faible hauteur, bien qu'un nouvel ensemble et plusieurs anciens ensembles offrent aussi des logements à entrée privée.
La location foncière varie énormément, passant de maisons individuelles sur de grands lotissements en banlieue à des tours d'appartements. La plupart des habitations communautaires au Canada sont situées dans des immeubles de faible hauteur ou dans des maisons en bande, bien qu'il y ait un aménagement de maisons individuelles dans une région plus rurale. Les ensembles à possession avec participation à la mise de fonds ont tendance à être d'une moins grande densité que les autres modes d'occupation, les deux études de cas présentées dans le rapport portant sur des maisons individuelles.

Sources de financement

Certaines coopératives d'habitation à capitalisation et certains ensembles à baux viagers ont été entièrement financés par l'avoir de leurs membres. D'autres dépendent plus ou moins du financement hypothécaire offert par les prêteurs traditionnels tels que les banques et les caisses populaires, comme cela est le cas pour les communautés de location foncière et d'habitation communautaire. Certaines coopératives d'habitation à capitalisation dépendent en grande partie du financement des administrations municipales et des gouvernements provinciaux.

Potentiel de croissance

Il y a 15 ans, il n'y avait aucun ensemble à baux viagers au Canada; il y en a maintenant environ 200. Le modèle à baux viagers représente une façon de combiner le souhait de plusieurs organisations sans but lucratif communautaires d'aider à répondre aux besoins de logements dans leur collectivité avec le désir de nombreux Canadiens de trouver des logements qui répondent mieux à leurs besoins que la maison individuelle dans laquelle ils ont pu vivre pendant la plus grande partie de leur vie d'adulte. Étant donné le vieillissement de la population canadienne, il semble très probable que le nombre d'aménagements à baux viagers va continuer à augmenter à l'avenir.

D'autres modes d'occupation sont aussi devenus plus répandus à mesure que des ensembles sont construits et que la population est mieux sensibilisée à leur potentiel. La capacité d'établir la copropriété de logements individuels dans des coopératives d'habitation à capitalisation en Alberta et au Québec encourage le développement de ce genre d'aménagements dans ces provinces. Bien qu'il n'y ait que quelques aménagements d'habitation communautaire occupés pour l'instant, leur création réussie et la satisfaction de leurs résidents aident à encourager le développement d'aménagements semblables dans d'autres municipalités.
Le mode d'occupation par location foncière peut offrir du logement qui est plus abordable que le logement construit sur des terrains en propriété absolue, un fait qui a aidé à l'aménagement et à la commercialisation de logements de location foncière dans plusieurs provinces.

Résultats – Modes d'occupation précis

Baux viagers

Définition : Un bail viager est un accord juridique permettant à l'acheteur d'occuper un logement pendant toute sa vie en échange d'une somme forfaitaire (droit d'entrée) et d'une mensualité couvrant les coûts de gestion, d'entretien et de fonctionnement de l'ensemble. La plupart des ensembles à baux viagers sont parrainés par une organisation sans but lucratif communautaire. Les résidents des ensembles à baux viagers ont 55 ans et plus.

Les premiers ensembles à baux viagers au Canada ont été créés au Manitoba et en Saskatchewan à la fin des années 1980, encouragés en partie par des programmes gouvernementaux qui ont mené à la création d'ensembles mixtes à baux viagers et à supplément de loyer. L'activité dans les autres provinces a beaucoup augmenté ces dernières années, bien qu'il n'y ait aucun ensemble à baux viager à l'est des limites entre l'Ontario et le Québec. Il y a probablement près de 200ensembles à baux viagers au Canada présentement, la plus grande partie étant situés au Manitoba et en Ontario.

Les ensembles à baux viagers varient énormément d'une province à l'autre et, en fait, d'un quartier à l'autre. Au Manitoba, les résidents à baux viagers sont considérés comme des locataires et relèvent de la loi sur les propriétaires-bailleurs et

locataires. En Ontario, le Programme de garantie des maisons neuves ne couvre pas les ensembles à baux viagers parce que ceux-ci comportent des baux, et non pas des accords d'achat et de vente. En C.-B., les résidents à baux viagers sont admissibles à un subside à la propriété résidentielle qui aide à payer l'impôt foncier. En Saskatchewan et en Alberta, les résidents à baux viagers sont considérés non pas comme des propriétaires, mais comme des acheteurs d'un intérêt pour toute leur vie dans leur logement. On ne les considère pas comme des locataires.

Parmi les autres grandes différences, la variation des méthodes de paiement des droits d'entrée est importante (dans certains ensembles, les droits d'entrée doivent être payés en entier au moment de l'installation alors que d'autres permettent leur financement) et comment ils sont remboursés (à la sortie, les droits d'entrée peuvent être remboursés soit au même montant que celui versé, au prix du marché, au montant versé à l'entrée auquel s'ajoute une partie de la plus-value commerciale (le cas échéant); ou au montant versé à l'entrée moins un pourcentage qui augmente continuellement; au montant du rachat garanti par le commanditaire dans le cas d'un déménagement ou d'un décès (très répandu dans l'ouest du Canada) et selon la gamme des services fournis.

Coopérative d'habitation à capitalisation

Définition : Une coopérative d'habitation à capitalisation est un ensemble résidentiel coopératif financé par ses membres. Aucun subside gouvernemental n'a été constaté dans les ensembles examinés dans la présente étude.

Bien que l'on trouve depuis des décennies aux États-Unis des coopératives d'habitation à capitalisation, l'ensemble le plus vieux au Canada a été construit à la fin des années 1980. Depuis lors, 18 ensembles construits délibérément comme des coopératives d'habitation à capitalisation ont été réalisées en C.-B., en Alberta et au Québec, 12 d'entre eux pour le marché des 55 ans et plus. Seulement 10 continuent à fonctionner comme des coopératives d'habitation à capitalisation, tous à l'extérieur de la C.-B. Les coopératives d'habitation à capitalisation de la C.-B. ont subi l'incidence des mauvaises conditions du marché depuis 1994, qui ont eu un effet négatif sur plusieurs ensembles. Cela est en partie attribuable au fait que les membres des coopératives en C.-B. ne détiennent pas le titre individuel de leur logement, ce qui signifie que tous les membres partagent la responsabilité créée lorsqu'un membre est en défaut. Afin de surmonter les problèmes actuels du marché, certaines coopératives d'habitation à capitalisation de la C.-B. ont adopté la détention du titre en copropriété. D'autres sont en voie de le faire et bien que deux coopératives aient été aménagées sur des terrains loués, les résidents ont obtenu la permission d'acheter la propriété absolue de ces terrains.

Les logements dans les coopératives d'habitation en Alberta et au Québec ont des titres en copropriété, ce qui signifie que les propriétaires individuels peuvent s'occuper de leur propre financement hypothécaire et que si un des membres est en défaut par rapport à ses obligations financières, les autres ne sont pas responsables de cette dette. Cette modalité a encouragé la création de coopératives d'habitation à capitalisation dans ces deux provinces.

Location foncière

Définition : La location foncière est un droit de propriété immobilière accordé dans le cadre d'un accord contractuel où une partie (le propriétaire-bailleur) cède certains droits de possession immédiate de la propriété à l'autre partie (le locataire), mais retient la propriété réelle. Lorsque le bail se termine, la propriété et les améliorations reviennent au propriétaire-bailleur. Les logements peuvent être construits sur des terrains qui sont offerts à bail à long terme.

La location foncière au Canada était assez répandue dans les années 1960 et 1970. Elle est maintenant offerte dans les situations suivantes :

1. La participation continue des administrations municipales à la location de terrains : c'est à Vancouver que ce mode d'occupation est le plus répandu, surtout parce que l'administration veut retenir le contrôle sur les possibilités futures de réaménagement. North Vancouver et West Vancouver ont aussi loué des terres pour encourager l'aménagement de logements abordables pour certains groupes tels que des personnes âgées.
2. La participation continue du gouvernement fédéral à la location de terrains : surtout dans les parcs nationaux, mais aussi dans des cas spéciaux tels que Harborfront.
3. Les Premières nations.
4. Les universités : de la C.-B., Simon Fraser, de Guelph.
5. Le secteur privé des villages de retraite en Ontario.

Puisque les résidents de logements construits sur des terrains loués doivent remettre le terrain et souvent les améliorations au propriétaire-bailleur à la fin du bail, le logement produit dans ce mode est normalement moins coûteux que le logement construit sur des terres appartenant à l'occupant. En conséquence, la location foncière a le potentiel de réduire les coûts du logement et d'accroître l'abordabilité.

Possession avec participation à la mise de fonds

Définition : La possession avec participation à la mise de fonds se réfère aux modes d'occupation qui ont été conçus pour faciliter la propriété immobilière et pour accroître l'accessibilité des personnes à faible revenu.

Il existe quelques nouveaux ensembles à possession avec participation à la mise de fonds au Canada. La présente recherche en a étudié deux. Certains modes à possession avec participation à la mise de fonds semblent fournir une solution fonctionnelle au problème du logement dans le centre des villes des Prairies et dans d'autres villes où il existe un parc résidentiel à faible coût au centre-ville qui doit être réparé. Les acheteurs de maisons qui ont été achetées et rénovées dans le cadre de ces accords peuvent capitaliser dans leurs logements au fil des ans par l'entremise d'une combinaison d'un bon dossier de paiement et par la participation à la gestion et au fonctionnement de l'ensemble résidentiel. Les membres des coopératives ont tendance à être très satisfaits de ce mode d'occupation. Grâce à la stabilité de leur situation de logement, certains ont pu passer de l'aide sociale à l'emploi.

L'habitation communautaire

Définition : L'habitation communautaire est un autre terme pour les logements fondés sur la collaboration. Dans un aménagement d'habitation communautaire, chaque ménage possède une résidence autonome privée, mais partage aussi des installations communes avec les autres résidents, par exemple une cuisine et une salle à dîner, des salles de jeux pour les enfants, des ateliers, des chambres pour accueillir des invités et des buanderies.

Il n'existe que cinq aménagements d'habitation communautaire occupés au Canada, quatre en C.-B. et un à Ottawa, bien que 16 autres soient à différentes étapes de développement. Les résidents de l'habitation communautaire ont tendance à être extrêmement satisfaits, en grande partie parce qu'ils se choisissent eux-mêmes, c'est-à-dire qu'ils choisissent la cohabitation comme mode résidentiel.

La SCHL et le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation (CCPPPH)

Le Centre canadien du partenariat public-privé dans l'habitation de la SCHL favorise et encourage la formation de partenariats afin d'augmenter l'offre de logements abordables. Le Centre fournit des avis sur les solutions juridiques, financières et réglementaires, met à l'essai de nouvelles ententes de financement et d'occupation et diffuse l'information sur les pratiques fructueuses. D'autre part, le Centre cherche à créer des partenariats, tout particulièrement à l'échelle de la collectivité, avec les organismes à but non lucratif qui s'occupaient auparavant de la mise en œuvre de logements sociaux, avec les organismes confessionnels, avec les groupes ethniques et culturels, avec les constructeurs et promoteurs et avec les municipalités.

Le Centre dispose de nombreux outils facilitant la production de logements abordables, dont les suivants :

- les Guides des règles de l'art,
- la recherche sur les partenariats,
- les conseils d'experts,
- les nouvelles pistes d'affaires,
- les prêts sans intérêts dans le cadre du Programme de financement pour la préparation de projets, et
- l'accès simplifié à l'assurance hypothécaire afin d'aider les groupes à financer les projets de logements abordables.

Recherche de la SCHL sur la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide des partenariats publics-privés

La SCHL a mené à terme de nombreuses recherches et études de cas où on examine les moyens susceptibles de soutenir la mise en œuvre de logements abordables au Canada à l'aide de partenariats publics-privés. On peut se procurer un exemplaire des rapports de recherche au Centre canadien de documentation sur l'habitation. La liste ci-dessous énumère les rapports publiés ainsi que les travaux de recherche en cours dont les résultats seront publiés dans un avenir rapproché.

Rapports publiés

- Guide des partenariats de logement abordable
- Le rôle des partenariats publics-privés dans la production de logements abordables : Évaluation de l'expérience américaine et leçons à tirer pour le Canada
- Initiatives de réglementation municipales : Production de logements abordables
- La page Web de la SCHL sur le logement abordable (www.cmhc-schl.gc.ca)
- Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction
- Partenariats publics-privés en infrastructures municipales
- Fonds fiduciaires pour le logement : nature, applicabilité et potentiel au Canada

- Guide pour la création de fonds fiduciaires pour le logement au Canada
- Mesures d'urbanisme municipales favorisant la production de logements abordables

Recherche en cours

- Solutions aux problèmes d'abordabilité du logement : 15 initiatives réussies
- Étude documentaire sur les organismes philanthropiques qui appuient le logement abordable au Canada

Directeur de projet : David Scherlowski, Division de la recherche

Rapport de recherche : *Modalités d'occupation non traditionnelles*

Conseiller en recherche : Kathleen Mancer Consulting (Vancouver), OSI Tandem Coop Resources (Winnipeg), Langlais et Associés (Montréal)

On peut obtenir un rapport complet sur ce projet de recherche auprés du Centre Canadien de documentation sur l'habitation à l'adresse indiquée ci-aprés.

Recherche sur l'habitation à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la loi nationale sur l'habitation, le gouvernement du Canada autorise la SCHL à consacrer des fonds à la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et à en publier et à en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Les feuillets documentaires de la série **Le point en recherche** comptent parmi les diverses publications sur le logement produites par la SCHL.

Pour recevoir la liste complète de la série Le point en recherche, ou pour obtenir des renseignement sur la recherche et l'information sur le logement de la SCHL, veuillez vous addresser au :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société Canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB: http://www.cmhc-schl.gc.ca/Recherche

LNH 2267

Cette publication contient les renseignements les plus à jour dont disposait la SCHL au moment de sa parution et ont été revus, par des expets du secteur de l'habitation. Toutefois, la SCHL n'assume aucune responibilité pour les dommages, les blessures, les coûts et les pertes pouvant découler de l'utilisation de ces renseignements